

Décembre 2010



*Observatoire de l'Habitat*

# L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort

## Bilan 2009 et projets



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

## Sommaire

<b>Remerciements</b>	<b>4</b>
<b>Avant propos</b>	<b>5</b>
<b>1. La production récente de logements (2000 - 2008)</b>	<b>7</b>
1.2. Les opérations commencées de plus de 5 logements	11
<b>2. Les opérations livrées en 2009</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Caractéristiques générales des opérations enquêtées</b>	<b>12</b>
2.1.1. 37 opérations immobilières et 7 opérations foncières livrées	12
2.1.2. Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB	13
<b>2.2. Les opérations immobilières</b>	<b>15</b>
2.2.1. Plus de 700 logements livrés en 2009	15
2.2.2. Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine	16
2.2.3. Les opérateurs	18
2.2.4. Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché	18
<b>2.3. Les opérations foncières</b>	<b>20</b>
2.3.1. 7 opérations et plus de 100 parcelles livrées	20
2.3.2. Les opérateurs	20
2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché	21
<b>2.4. Quelques éléments sur l'occupation des logements livrées</b>	<b>21</b>
<b>3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir</b>	<b>22</b>
3.1. Des projets abandonnés, interrompus ou repris	22
3.2. Les opérations immobilières et foncières en projet à court terme	23
3.3. Les projets à plus long terme	25

## Remerciements

Tous les acteurs du logement doivent être remerciés, en particulier ceux qui ont accepté de coopérer à ce travail et permis une meilleure visibilité globale sur ce sujet, souvent confus, qu'est la production de logements :

AFON  
AKERYS  
ATIK Résidences  
BOUYGUES  
FRANCELOT  
GMC FONCIERE  
LE CARRE DE L'HABITAT  
MARCELIN PREVOT  
NEOLIA  
NEXITY  
TERRITOIRE HABITAT  
Les particuliers  
Les SCI  
Les communes du Territoire de Belfort

## Avant propos

### Objectif

L'objectif de cette étude est de disposer d'une vision générale de l'activité immobilière et foncière, par un recensement des opérations de création de logements ou de lots de terrains à bâtir livrés au 01/01/2010. Elle consiste ainsi à produire ces informations, non disponibles sous la forme de fichiers statistiques, qui permettent d'alimenter la connaissance et l'analyse du marché local de l'habitat.

Parmi les opérations immobilières livrées, sont également prises en compte ici les opérations de réhabilitation ou d'acquisition-amélioration d'immeubles privées ou publiques, créatrices de logements. Ces opérations sont en effet souvent l'occasion d'une transformation des immeubles qui permet à la fois de remettre sur le marché des logements vides et vétustes, et de proposer des logements supplémentaires dans les combles ou des espaces adjacents.

Pour les opérations publiques, le terme réhabilitation renvoie ici à celui d'acquisition-amélioration. Ce dispositif, mené en partenariat avec les communes, permet de remettre à niveau un immeuble dans le tissu urbain existant. Ces opérations génèrent le plus souvent un transfert de logements du parc privé vers le parc public.

### Méthodologie

Ont été recensées et étudiées :

- les opérations de logements collectifs et les opérations de créations de logements individuels (hors construction individuelle diffuse), publiques et privées, livrées au 1er janvier 2010. Sont pris en compte dans la production de logements : les logements neufs mais aussi les réhabilitations privées et publiques, créatrices de nouveaux logements. Seules les opérations de 5 logements et plus sont ici prises en compte.

- les opérations de lotissement ou de ZAC mises en vente en 2009. Seules les opérations foncières de 5 lots ou plus ont été prises en compte. Les opérations de taille inférieure sont généralement le fait d'une division parcellaire réalisée par des particuliers,

- les opérations immobilières et foncières en projet, et dont la livraison est prévue pour 2010 ou les années suivantes.

### Collecte des données

Les données sont issues :

- de contacts pris directement avec les opérateurs : bailleurs sociaux (Territoire Habitat, Néolia), promoteurs privés, lotisseurs, communes...

- des fichiers de permis de construire (Ville de Belfort, Fichier SITADEL2 de la DREAL Franche - Comté), de permis de lotir (DDT).

## Définitions

- Une opération immobilière commercialisée est une opération dont les logements ont été vendus en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ou bien une fois 'sortis de terre'. Les dates de commercialisation peuvent être différentes des dates de livraison des logements. Cette étude retient comme base de référence la date de début de livraison pour chaque opération.

- Une opération immobilière livrée en 2009 est une opération dont l'occupation des logements a débuté (location ou accession) en 2009.

Pour les opérations d'aménagements fonciers il s'agit de la livraison en 2009 des parcelles aménagées.

Les précisions de dates de livraisons qui ont été collectées cette année, ont pour but de mesurer les écarts de livraison des opérations selon leurs caractéristiques, dans une conjoncture qui devient moins favorable ces deux dernières années.

- Les opérations foncières analysées sont les opérations de lotissements et de ZAC (de 5 lots ou plus) à vocation d'habitat.

## 1. La production récente de logements (2000 - 2008)

Pour apprécier pleinement l'activité immobilière locale et la livraison des opérations de plus de 5 logements, il est utile de la rapprocher de l'ensemble de la production de logements. A partir des informations extraites de la base de données SITADEL 2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux)<sup>1</sup>, une comptabilité de la **production de logements commencés** est réalisée

La production de logements entre 2000 et 2008<sup>1</sup>

	Nombre de logements	Répartition	
CAB	4 555	63%	7%
Département hors CAB	2 699	37%	4%
<b>Territoire de Belfort</b>	<b>7 254</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>
Franche Comté	62 732		100%

Source : DRE FC - fichier SITADEL2

(logements créés en construction neuve ou au sein d'immeubles réhabilités). Elle permet d'identifier la part de logements créés dans les opérations de plus de 5 logements, le volume de logements réalisés dans des immeubles collectifs ou en individuel et l'ensemble des logements produits. Sans être directement comparable année par année au travail d'identification des opérations livrées<sup>2</sup>, cette analyse rapide de la production de logements permet de donner une mesure des livraisons de logements identifiées dans le département, au sein de la production totale de logements.

Entre 2000 et 2008 ce sont près de 7 300 logements qui ont été mis en chantier dans le Territoire de Belfort, soit une moyenne annuelle de 806 logements environ. 63% des logements produits sont situés dans la CAB. Pour l'année 2009, les données disponibles ne sont pas consolidées (en date réelle, qui est la date d'enregistrement des déclarations d'ouverture de chantier) mais elles offrent un premier aperçu du ralentissement de l'activité. De la même manière, les autorisations de construire permettent de mesurer ce ralentissement, cette fois jusqu'en 2010 ( Cf Les Chiffres Clés de l'Habitat - AUTB 2010).

<sup>1</sup> 2008 est la dernière année stabilisée (en date réelle), disponible auprès des services de l'Etat. Les données Sit@del2 (continuité de Sitadel) proviennent des formulaires des permis de construire et sont utilisées pour suivre la production de logements. Elles sont considérées en date réelle ou en date de prise en compte. Les séries en date réelle sont structurelles et reflètent la réalité de la construction dans le temps.

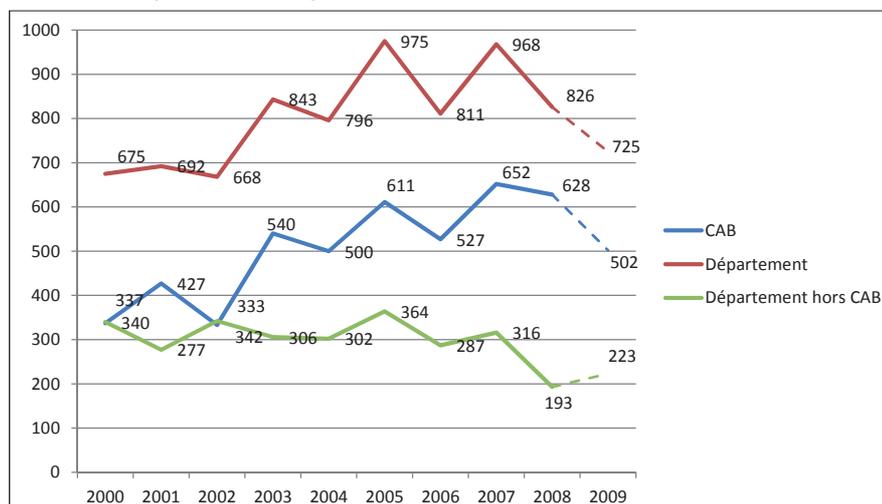
Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Les chiffres sont de ce fait provisoires.

<sup>2</sup> Les logements livrés au cours de l'année 2009 ont été commencés 1 ou 2 ans auparavant.

La construction neuve a atteint un pic historique en 2005 avec près de 1 000 logements produits dans le Territoire de Belfort. L'année 2007 a été exceptionnelle pour la CAB hors Belfort : 458 logements commencés, soit une centaine de plus par rapport aux années précédentes. Cela représente près de la moitié de production départementale. Pour le reste du département, les volumes de production sont plus constants, autour de 300 logements produits annuellement, sauf pour 2008 qui ne dépasse même pas les 200 logements.

Cette remarquable croissance a été soutenue par des conditions conjoncturelles et financières favorables. Avec l'arrivée de la crise financière et économique, 2008 marque un net recul de la construction dans le Territoire de Belfort, et sur l'ensemble du territoire national. En effet, en tenant compte des logements autorisés en 2009 (issus de la base de données SITADEL2) on enregistre encore un recul d'une centaine de logements. (voir également la publication : Les Chiffres Clés de l'Habitat - AUTB Décembre 2010)

Evolution de la production de logements entre 2000 et 2008



Source : DREAL FC - fichier SITADEL

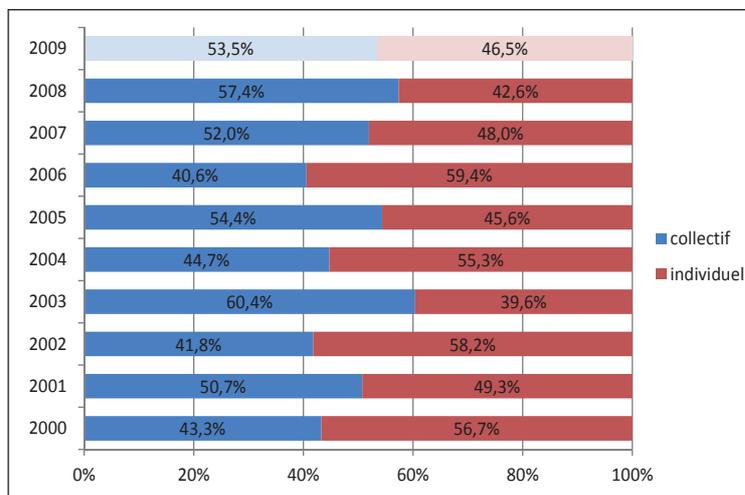
Globalement, l'évolution à la baisse de la construction neuve touche d'abord la production hors agglomération, moins présente et plus diffuse. Un tarissement des projets touche l'agglomération à partir de 2009, malgré la mise en service de nombreux logements issus du programme ANRU.

### Localisation des logements commencés en 2008



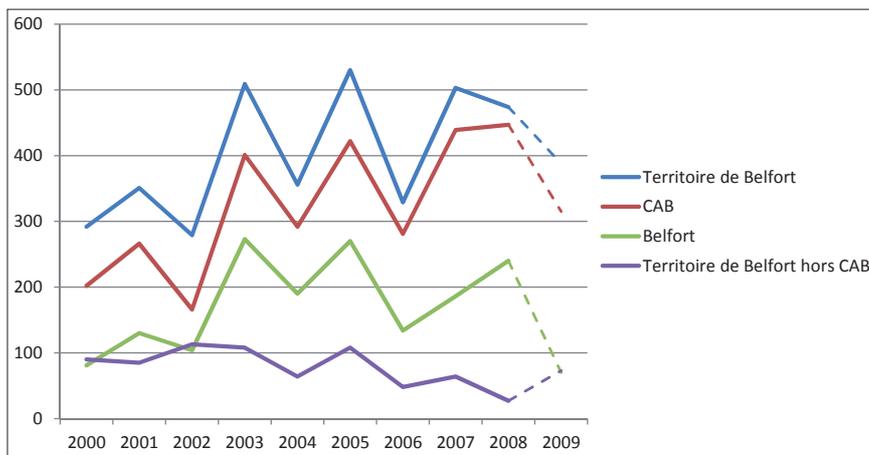
La répartition entre logements individuels et logements collectifs varie selon les années. Ainsi, à l'échelle du Territoire de Belfort, les logements individuels représentaient 64% de la production des logements neufs en 2000, 40% en 2003 et près de 43% en 2008.

Part du collectif et de l'individuel des logements produits



Source : DRE FC - fichier SITADEL

Production de logements collectifs, par secteurs géographiques



Source : DRE FC - fichier SITADEL

Les pics de production remarquables dans les années 2003, 2005, ou 2008 sont poussés par la construction d'immeubles de logements collectifs qui est par nature plus localisée en zone urbaine (Belfort et agglomération).

Dans cette période de bonnes conditions financières d'accès au logement, la succession des réalisations immobilières dans l'agglomération imprime un rythme biennal : il semble correspondre à un temps de mise en place de nouvelles réalisations, après le constat du succès des opérations précédentes. L'arrivée de la crise financière en 2008 a marqué un coup d'arrêt à ce rythme avec des difficultés de commercialisation de nouveaux programmes. La promotion immobilière tend d'ailleurs à reporter les nouveaux projets.

## 1.2. Les opérations commencées de plus de 5 logements

Les opérations de créations de logements analysées dans cette étude concernent les opérations immobilières de 5 logements et plus livrées en 2009. C'est pourquoi il est intéressant de distinguer ceux-ci parmi l'ensemble des permis de construire.

Les logements issus d'opérations groupées sont très présents en milieu urbain. Assez classiquement, plus on s'éloigne des zones densément peuplées, plus la construction diffuse est importante.

Les logements commencés entre 2000 et 2008

	Logements issus de l'ensemble des permis	Moyenne annuelle	Logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	4 555	569	2 800	61%
<i>dont Belfort</i>	1 728	266	1 629	94%
Département hors CAB	2 699	337	575	21%
Territoire de Belfort	7 254	906	3 375	47%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Les logements commencés en 2008

	Logements issus de l'ensemble des permis	Logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	628	476	76%
<i>dont Belfort</i>	270	258	96%
Département hors CAB	198	25	13%
Territoire de Belfort	826	501	61%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Près de la moitié (47%) des logements produits entre 2000 et 2008 dans le département font partie d'opérations de 5 logements et plus. A Belfort, c'est la majorité des permis qui sont concernés.

Pour l'année 2008, ce sont près de 2/3 des logements qui font partie d'opérations de 5 logements ou plus dans le Territoire de Belfort et à Belfort même, seuls 4% des logements ne sont pas concernés par les opérations de 5 logements ou plus.

A l'inverse, dans le reste du Territoire de Belfort (hors CAB) seulement 13% des logements sont issus de programme de 5 logements et plus, la construction individuelle diffuse y étant plus largement présente.

Dans un département qui s'apparente à une agglomération, le rôle de la promotion immobilière est prépondérant. Cette activité des professionnels de l'immobilier est très présente à Belfort et les communes importantes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. « L'opérationnalité » de la production de logement est moins présente dans le reste du Territoire de Belfort, et plutôt le fait d'une urbanisation plus « spontanée ». Les volumes de production de logements y sont également plus faibles et le marché immobilier moins porteur. Pour autant, malgré la production encore importante de logements individuels dans et hors agglomération, la production de terrains aménagés en lotissement reste plus fréquente dans l'agglomération que dans le reste du département.

## 2. Les opérations livrées en 2009

### 2.1. Caractéristiques générales des opérations enquêtées

#### 2.1.1. 37 opérations immobilières et 7 opérations foncières livrées

Les livraisons de l'année 2009 concernent 37 opérations immobilières (de 5 logements et plus) et 7 opérations foncières (de 5 parcelles et plus). 21 des opérations immobilières sont à l'initiative d'acteurs privés, les 16 restantes sont des créations de logements locatifs publics. Les opérations foncières, sont toutes issues de procédures de lotissement.

Les opérations livrées en 2009

	Opération immobilières			Opérations foncières	Total général
	privées	publiques	Total		
Nb d'opérations	21	16	37	7	44
Nb de logements/lots	432	275	707	118	825

Source : Enquête AUTB

Lors des cinq premières années d'observation, on comptabilisait en moyenne annuelle, 190 logements privés. Avec le recensement des livraisons immobilières privées pour l'année 2009, cette moyenne s'élève à 230 logements, soit une mise sur le marché de plus de 20% par an en moyenne. La production du nombre moyen de logements sociaux était de 106 logements. Le recensement des logements sociaux livrés porte cette moyenne à 134 logements ce qui représente également une augmentation de 20% par an en moyenne. La cause de cette importante hausse est principalement dûe à la mise sur le marché d'une programmation privée profitant des conditions favorables des années précédentes et d'une programmation publique particulière : 207 logements qui représentent 9 opérations et 3/4 des logements sociaux livrés en 2009, sont liés à l'ANRU. Ces 9 opérations sont réparties comme suit : 5 à Belfort, 2 à Valdoie, 1 à Beaucourt et 1 à Offemont.

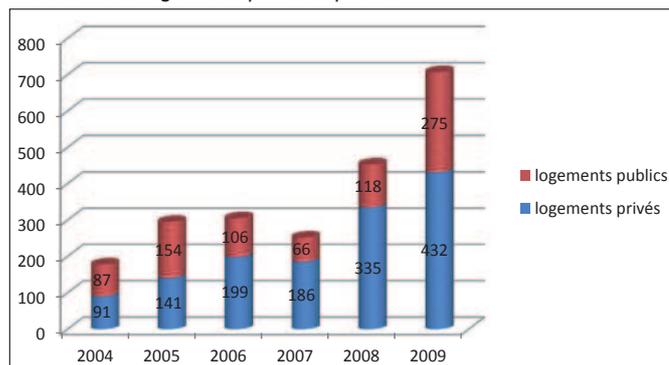
Les opérations livrées depuis 2004

	Habitat privé		Habitat public		Opérations foncières		Totaux	
	Nb d'opérations	Nb logements	Nb d'opérations	Nb logements	Nb d'opérations	Nb lots	Nb d'opérations	Nb logements + lots
2004	5	91	8	87	9	97	22	275
2005	9	141	9	154	13	243	31	538
2006	12	199	9	106	10	244	31	549
2007	13	186	8	66	3	42	24	294
2008	13	335	9	118	9	187	31	640
2009	21	432	16	275	7	118	44	825

Source : Enquête AUTB

Le recensement des livraisons immobilières pour l'année 2009 révèle un volume de logements sans précédent. On enregistre presque 100 logements en plus pour le secteur privé, et 160 logements supplémentaires dans le secteur public par rapport à l'année 2008. Pour le secteur privé, ce volume important est du fait des groupes nationaux qui ont livré en 2009, 60% des logements (soit 245 logements) avec seulement 3 opérations. Associée à une diminution des capacités financières des ménages et un ralentissement de leur mobilité, cette évolution met temporairement les acteurs locaux dans une situation difficile pour l'écoulement des stocks et la mise en location.

Evolution des logements privés et publics



Source : Enquête AUTB

### 2.1.2. Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB

C'est dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine que l'on recense l'ensemble des opérations immobilières. Seules 3 opérations (qui représentent 5% des logements livrés en 2009) ont été réalisées dans le reste du département. On retrouve une opération privée et une sociale dans la Communauté de Communes du Sud Territoire (à Delle et à Beaucourt) et une opération sociale dans la Communauté de Communes du Tilleul (à Fontaine). A elle seule, la ville de Belfort rassemble 43% des opérations et plus de 60% des logements recensés au courant de l'année 2009.

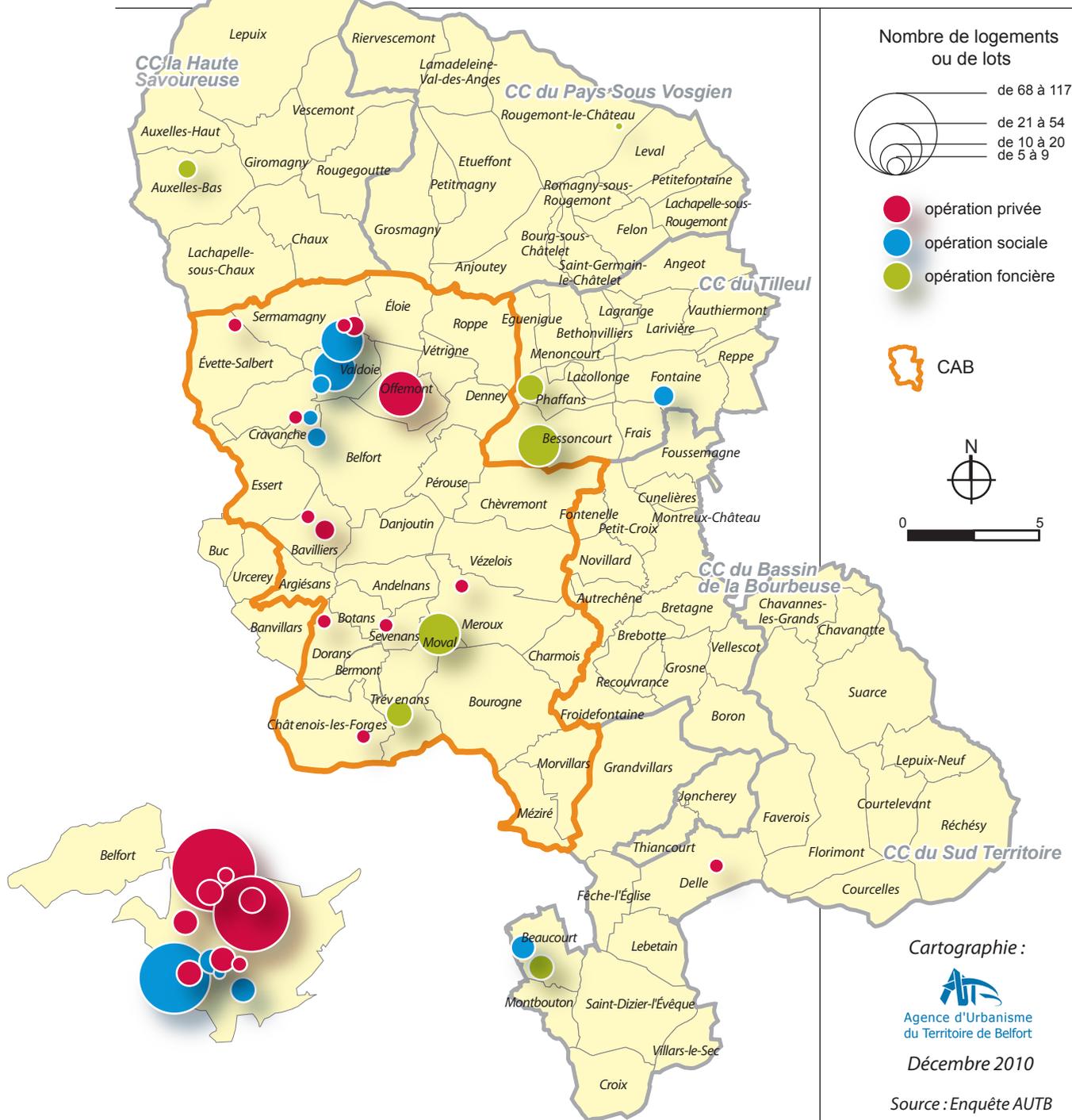
Les opérations foncières observent la tendance inverse, le Territoire de Belfort hors CAB accueille plus des 2/3 des parcelles avec 5 opérations foncières sur 7 livrées en 2009. Notons la Communauté de Communes du Tilleul qui recense près de la moitié des parcelles (45%) mises sur le marché pour cette année d'observation.

Les opérations immobilières et foncières par intercommunalité en 2009

		Opérations immobilières				Opérations foncières		Total	
		Habitat privé		Habitat public		Nbr opérations	Nbr lots	Nbr opérations	Nbr logements/lots
		Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements				
CAB	Belfort	9	294	7	150	0	0	16	444
	Hors Belfort	11	130	7	95	2	35	20	260
CC du Sud-Territoire		1	8	1	20	1	20	3	48
CC de la Haute Savoureuse		0	0	0	0	1	5	1	5
CC du Pays sous-Vosgien		0	0	0	0	1	5	1	5
CC du Tilleul		0	0	1	10	2	53	3	63
<i>Total</i>		21	432	16	275	7	118	44	825

Source : Enquête AUTB

Localisation des opérations immobilières et foncières livrées en 2009



## 2.2. Les opérations immobilières

### 2.2.1. Plus de 700 logements livrés en 2009

En 2009, 21 opérations privées de plus de 5 logements ont été livrées. Ces opérations représentent plus de la moitié des opérations immobilières recensées (57%) et près de 3/4 des logements livrés. Les opérations immobilières comprennent également 16 opérations publiques qui comptabilisent 275 logements, soit 7 opérations et 157 logements de plus par rapport au recensement 2008.

*Nombre d'opérations en constructions neuves et en réhabilitations*

	Habitat privé			Habitat public		
	Nb opérations	Nb logements	Nb moyen de logts par opération	Nb opérations	Nb logements	Nb moyen de logts par opération
Construction Neuve	14	379	27.1	12	245	20.4
Réhabilitation Acquisition/Amélioration	7	53	7.5	4	30	7.5
Total	21	432	19.9	16	275	17.2

*Source : Enquête AUTB*

La construction neuve est très présente dans les opérations livrées. Parmi les 37 opérations immobilières, 26 concernent des constructions neuves, et ceci principalement dans la production de logements privés. 7 opérations privées ont été mises en oeuvre par la réhabilitation d'immeubles existants et représentent 53 logements. Ces réhabilitations<sup>1</sup> concernent plutôt des immeubles de petite taille ne dépassant pas les 8 logements, sauf pour une située adressée 1 rue Jules Ferry à Belfort qui comporte 14 logements et qui appartient à la SCI du Moulin.

La répartition entre construction neuve et acquisition-amélioration observe la même tendance dans les livraisons du parc public. En effet, seuls 11% des créations de logements locatifs publics sont issues de programmes d'acquisition-amélioration cette année. Les opportunités de mutation d'immeubles restant à des volumes relativement constants ces dernières années (avant la crise), l'augmentation de la programmation sociale se reporte sur le neuf.

*Nombre d'opérations en collectif et en individuel*

	Habitat privé		Habitat public	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Collectif	16	386	14	263
Individuel groupé	5	46	2	12
Total	21	432	16	275

*Source : Enquête AUTB*

92% des logements livrés en 2009 font partie d'opérations d'habitat collectif. Aucune opération d'habitat individuel pur n'a été recensée cette année.

<sup>1</sup> Les opérations de réhabilitation prises en compte dans cette étude sont celles qui ont généré la création de nouveaux logements. Les opérations privées de réhabilitation concernent le plus souvent la transformation de bâtis existants en logements.

Il faut tout de même noter les 28 logements « duplex-jardins » livrés par Le Carré de l'Habitat, les 10 maisons en bandes d'AFON et les 8 maisons en bandes proposées par Akerys. Ces opérations sont à la frontière du collectif et de l'individuel; elles sont toutefois recensées en tant qu'opérations individuelles dans cette étude. L'avantage du groupement par rapport à l'individuel



pur réside notamment dans le coût du foncier plus bas, par économie d'espace, et des économies d'échelles par une construction standardisée. Ce type d'habitation pourrait faire ainsi l'objet d'une plus grande demande dans les prochains temps.

### 2.2.2. Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine

Les opérations immobilières livrées en 2009 sont très majoritairement situées dans la CAB : 94% des opérations et 95% des logements. La ville de Belfort regroupe à elle seule 45% des opérations privées (9 opérations) qui représentent un volume de 294 logements (67% de l'ensemble des logements livrés en 2009).

45% des logements livrés à Belfort en 2009 sont concentrés dans le quartier Nord et sont issus des 2 opérations d'Akérys situées rue des Maraîchers.

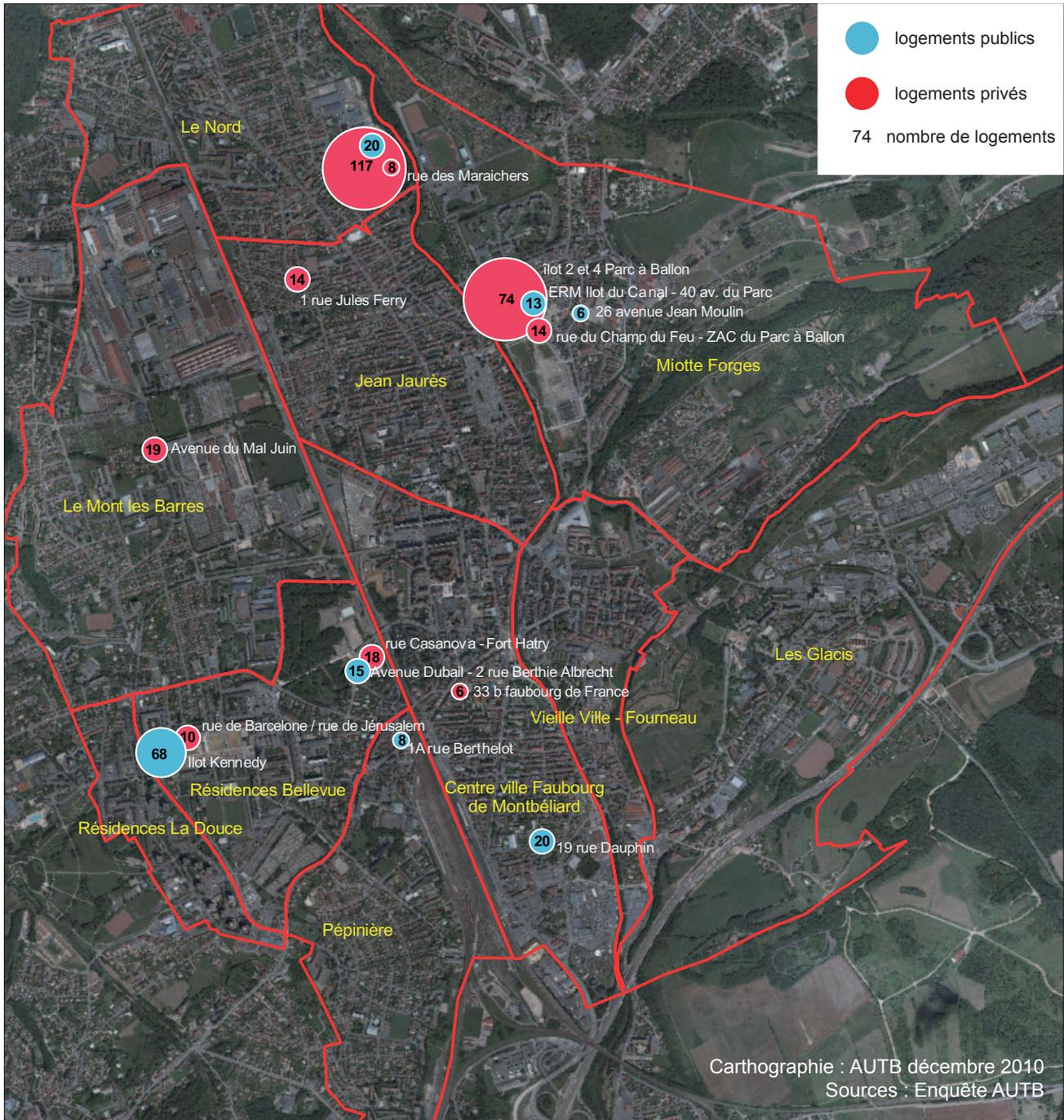
Les opérations immobilières à Belfort, par quartiers

	Opération d'habitat privé		Opération d'habitat public		Total	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Le Nord	2	125	1	20	3	145
Miotte Forges	2	102	2	19	4	121
Résidences Bellevue	2	28	2	83	4	111
Le Mont les Barres	1	19	0	0	1	19
Jean Jaurès	1	14	0	0	1	14
Fbg de Montbéliard	1	6	1	20	2	26
Pépinière	0	0	1	8	1	8
Total	9	294	7	150	16	444

Source : Enquête AUTB

5 opérations de logements locatifs publics livrées en 2009 à Belfort sont liées au programme de l'ANRU. Ces opérations effectuées par Territoire Habitat sont situées dans le quartier des Résidences (83 logements), dans le quartier Centre-ville Faubourg de Montbéliard (20 logements), dans le quartier de la Miotte (13 logements) et dans le quartier de la Pépinière (8 logements). Ces 124 logements ont été financés en PLUS CD et en PLUS.

Localisation des opérations immobilières livrées à Belfort en 2009



### 2.2.3. Les opérateurs

Près de 60% des logements livrés en 2009 (soit 253 logements), sont générés par 3 opérateurs d'envergure nationale : AKERYS, BOUYGUES et NEXITY. Les 17 programmes restants sont plutôt de taille moyenne, ne dépassant pas la trentaine de logements. En plus des agences locales et celles qui proviennent d'Alsace, 5 SCI et 4 particuliers participent à la production de logements. Ces 8 opérations sont globalement des immeubles de petite taille qui ont fait l'objet d'une réhabilitation.

#### Les opérateurs privés

Nom opérateur	Nb opérations	Nb logements	%
AKERYS	2	125	29%
BOUYGUES	1	74	17%
NEXITY	1	54	13%
PREVOT IMMOBILIER	2	47	11%
SCI	5	38	9%
LE CARRE DE L'HABITAT	3	28	6%
Les particuliers	4	27	6%
ATIK RESIDENCES	1	18	4%
NEOLIA	1	11	3%
AFON - MAISONS MOYSES	1	10	2%
Total	21	432	100%

Source : Enquête AUTB

Les 16 opérations sociales livrées en 2009 (275 logements), appartiennent à Territoire habitat. Afin de soutenir le secteur de la construction et du bâtiment et contribuer ainsi à la relance de l'économie, l'État s'est engagé, via notamment les bailleurs sociaux, au rachat à prix décoté de 30 000 projets de logements n'ayant pas trouvé acquéreurs. C'est à partir de cet engagement que Territoire Habitat a racheté 28 logements mis en Vente en l'État Futur d'Achèvement auprès d'AKERYS et du CARRE DE L'HABITAT.



Crédit Photo : Territoire Habitat

### 2.2.4. Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché

#### Taille des logements

D'après les informations recueillies auprès des opérateurs privés, les 3/4 des logements livrés au cours de l'année 2009 concernent des T2 et des T3. La typologie des logements proposés cette année par les acteurs privés est assez favorable aux logements de taille intermédiaire. Les logements livrés par Territoire Habitat sont de taille plus importante, les 3/4 étant des T3 et T4 et près de 20% sont des T5.

#### Répartition des logements par typologie

	Logements privés	Logements publics
Part des studios	0%	0%
Part des T1	2%	0%
Part des T2	47%	4%
Part des T3	28%	41%
Part des T4	10%	36%
Part des T5 et plus	13%	19%

Source : Enquête AUTB

## Prix de vente et loyers de sortie

Le prix de vente moyen pratiqué dans les opérations de logements privés est de 2110 €/ m<sup>2</sup> pour l'année 2009. La moyenne du prix de vente des logements demeure plutôt identique à 2008. Si le recensement 2009 ne montre pas une décroissance des prix c'est parce que ces logements livrés sont le fruit d'opérations commencées 1 à 2 ans auparavant lorsque les prix des marchés étaient au plus haut. Cependant, toutes les opérations prévues n'ont pu sortir, car l'offre abondante de logements raréfie l'acquéreur potentiel et certains opérateurs se voient contraints de baisser leur prix et surtout de reporter la construction (et de fait la livraison) de certaines opérations. C'est le cas par exemple de l'opération Coeur de Ville, rue Strolz à Belfort, ou bien de l'opération Les terrasses de la Savoureuse au Parc à Ballons à Belfort.

Le loyer de sortie moyen pratiqué dans les logements à vocation sociale livrés en 2009 est de 4,52 €/m<sup>2</sup> : valeur plutôt stable depuis le début de notre observation.

*Prix de vente et loyers de sortie*

Année de livraison	Prix de vente en euros/m <sup>2</sup> pour les logements privés	Loyers de sortie en euros/m <sup>2</sup> pour les logements sociaux
2004	1641	4,6
2005	1540	4,6
2006	1739	5,2
2007	2192	4,4
2008	2144	4,5
2009	2110	4,5

*Enquête AUTB*

## 2.3. Les opérations foncières

### 2.3.1. 7 opérations et plus de 100 parcelles livrées

Suite au recensement effectué pour l'année 2009, 7 opérations foncières ont été livrées, toutes étant des lotissements. Ces 7 opérations offrent 118 parcelles. En 2009, c'est le Territoire de Belfort hors CAB qui accueille près des 3/4 des lots livrés (70%) avec 5 opérations qui comprennent 83 parcelles.

### 2.3.2. Les opérateurs

Quatre groupes sont présents en 2009 : Néolia, groupe plutôt situé dans l'Est de la France qui a livré 45 parcelles à Beaucourt et à Moval, Nexity groupe national qui a livré 39 parcelles à Bessoncourt, Francelot également groupe national qui a livré 14 parcelles à Phaffans. Le quatrième lotisseur est GMC Foncière avec 10 lots livrés à Trévenans. Les deux autres opérations sont 1 lotissement effectué à Rougemont le Château (5 parcelles) et 1 autre à Auxelles-Bas (5 parcelles) qui ont été développés respectivement par un particulier et par la commune.

Nombre d'opérations foncières et de lots par  
 Communauté de Communes

	Nbr opérations	Nbr lots	%
CAB	2	35	30%
CC du Tilleul	2	53	45%
CC du Sud Territoire	1	20	17%
CC du Pays Ss Vosgien	1	5	4%
CC de la Haute Savoureuse	1	5	4%
Total	7	118	100%

Source : Enquête AUTB



Bessoncourt, ZAC des Rives de l'Autruche - Nexity

Taille et superficie des opérations foncières

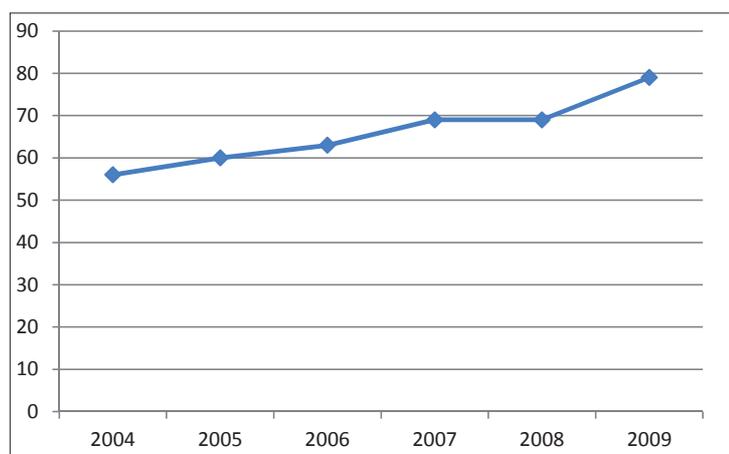
Communes	Nom de l'Opération	Nombre de lots	Superficie moyenne des lots en m <sup>2</sup>
Rougemont-le-Château	La Clairière St André	5	1600
Moval	Les jardins de Courtelement	25	1003
Auxelles-Bas	Le Rhône	5	947
Beaucourt	Parc des Hauts de Beaucourt	20	877
Bessoncourt	ZAC Les Rives de l'Autruche	39	839
Phaffans	Le Jardin des Vosges	14	730
Trévenans	Les Prés de Vie	10	nr

Source : Enquête AUTB

### 2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché

La surface moyenne d'une parcelle livrée en 2009 est de 999 m<sup>2</sup> avec un amplitude allant de 600 m<sup>2</sup> à 1600 m<sup>2</sup>. Le prix de vente moyen des parcelles est de 79 €/m<sup>2</sup> en 2009, le prix de vente le plus bas étant de 62 euros au m<sup>2</sup> dans le lotissement communal d'Auxelles-Bas. Pour le montant le plus haut, il faut aller dans le lotissement Francelot à Phaffans où le prix de vente au m<sup>2</sup> s'élève à 88 €. Ces prix de vente connaissent une augmentation depuis la première année d'observation.

Evolution du prix du foncier (en euros/m<sup>2</sup>)



Source : Enquête AUTB

Toutes les opérations foncières sont dédiées à l'habitat individuel pur. Le bilan 2009 ne montre pas de mixité dans les statuts d'occupation ni dans les formes d'habitat ; sauf pour le lotissement de Francelot, à Phaffans où un immeuble de 12 logements, créé par l'agence Khor Immobilier est prévu pour une livraison 2011-2012.

### 2.4. Quelques éléments sur l'occupation des logements livrés

Lors des enquêtes auprès des différents opérateurs, en plus des caractéristiques des programmes, nous relevons quelques données concernant l'occupation de ceux-ci. Les opérations les mieux renseignées sont par nature celles issues des opérations sociales de Territoire Habitat, ceci grâce à leur rôle dans la gestion locative. Seulement 14 logements sur 275 n'ont pas été renseignés. Plus de 60% des logements sont occupés par des nouveaux entrants, les 80 logements restants étant occupés par des mutations internes au parc de Territoire Habitat. Enfin, plus de 2/3 des occupants sont originaires de la commune.

En ce qui concerne les opérations privées, 60% des logements livrés en 2009 ont été renseignés sur le statut des propriétaires (265 logements). 70% de ces logements ont été acquis par des investisseurs, le tiers restant par des propriétaires occupants dont une partie de primo accédants.

### 3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir

#### 3.1. Des projets abandonnés, interrompus ou repris

Après une euphorie des marchés immobiliers jusqu'en 2008, les constats de ralentissement de l'activité s'affichent au niveau local. Avec les recensements des livraisons 2008 et 2009, un ralentissement dans la production de logement et même du foncier à bâtir peut être observé. Plusieurs projets ont dû être stoppés ou reportés en attendant des jours meilleurs, certains investisseurs ayant déclaré forfait.

Cependant, les investisseurs encouragés par les dispositifs ministériels successifs, notamment la loi Scellier dernièrement, un regain d'activité peut s'observer à partir du deuxième semestre de l'année 2009. D'autres peuvent se permettre de relancer des projets abandonnés dans un premier temps. Prenons comme exemple le projet des 60 logements à Danjoutin conduit par le groupe Akéry. Abandonné en 2008, le contexte du début d'année 2009 fait que ce projet est aujourd'hui reconduit pour une livraison prévue en 2011. Sur la masse de logements prévue, le volume d'opérations reportées ou abandonnées reste finalement assez limité par rapport à la production globale.

Commune	Type d'opération	Nom de l'opérateur	Nom de l'Opération	Nombre de logements/ lots abandonnés	Nombre de logements/ lots reportés
Cunelières	Foncière	Richardot Jean-Paul	Basse Vie / le Haut Paquis	12	
Delle	Foncière	NEOLIA	Les champs capucins	13	
Denney	Foncière	NEOLIA	Dessous le Bois 2	16	
Roppe	Foncière	GMC FONCIERE	Les Chézeaux	30	
Joncherey	Foncière	FRANCELOT	La Prairie des Joncs		14
Rougemont-le-Château	Foncière	SERCA	Les jardins du Château		15
Sermamagny	Foncière	NEOLIA			12
Trévenans	Foncière	NEOLIA	La Plaine		22
Belfort	Privée	CREATIM		21	
Bavilliers	Privée	L'IN MOBILIER / ALLIANCE	Le Mozart	14	
Belfort	Privée	LES JARDINS		10	
Delle	Privée	LE CARRE DE L'HABITAT		12	
Danjoutin	Privée	LE CARRE DE L'HABITAT	Les Carrés des bouleaux	8	
Belfort	Privée	Espace 2	Les Coteaux de Jean-Luc	21	
Offemont	Privée	Maisons Cap Résidences		26	
Denney	Privée	CASARELLA Construction		8	
Belfort	Privée	SCI DE LA COMBE			23
Joncherey	Privée	SCI Le Gros Verger	Le Gros Verger		12
Beaucourt	Sociale	NEOLIA		5	
Rougemont-le-Château	Sociale	TERRITOIRE HABITAT			8
Belfort	Sociale	NEOLIA	Les Francomtoises		20
Nombre total de parcelles				71	63
Nombre total de logements privés				120	35
Nombre total de logements sociaux				5	28
Total				196	126

Source : Enquête AUTB

### 3.2. Les opérations immobilières et foncières en projet à court terme

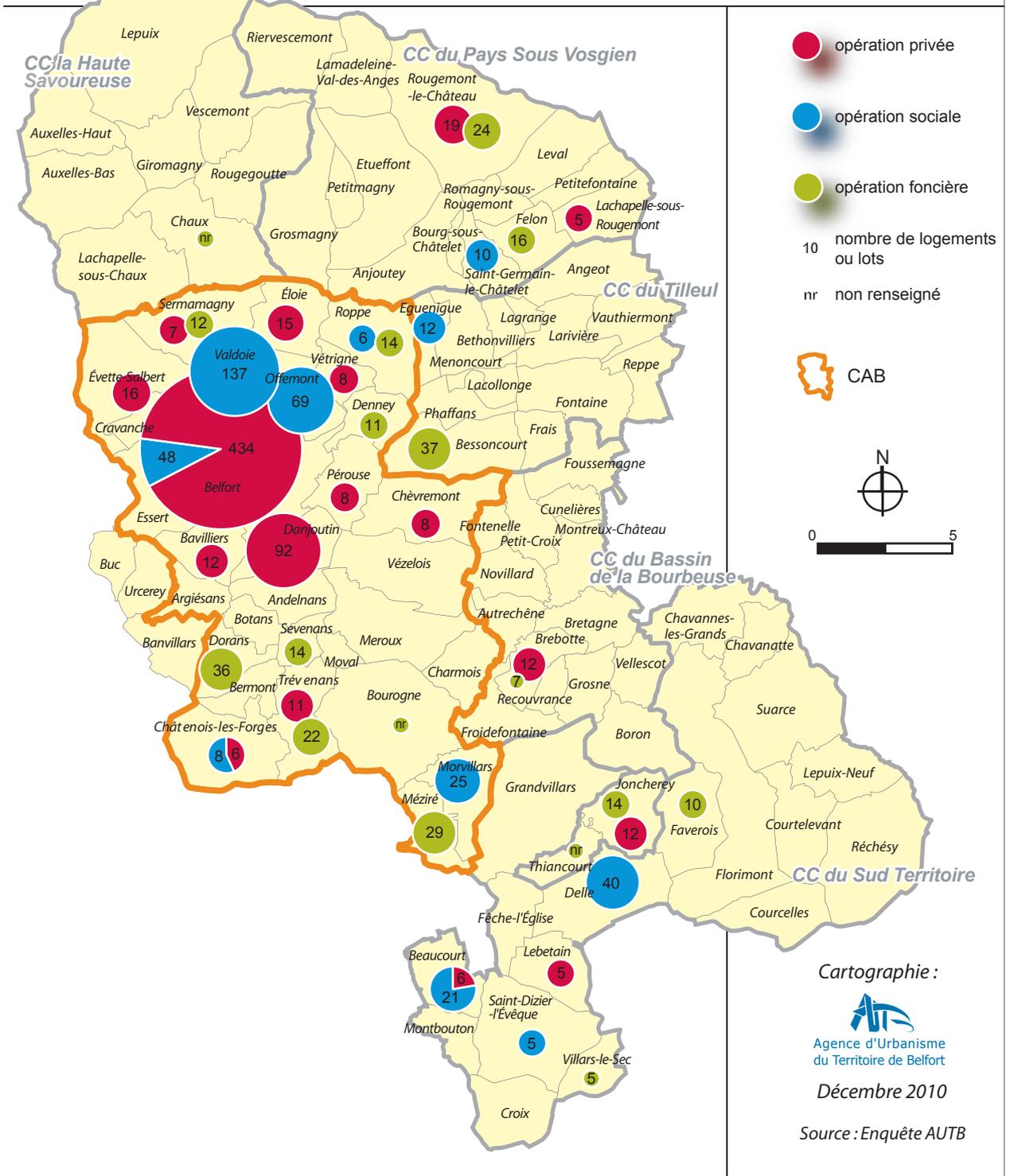
Le nombre et le calendrier des opérations en projet sont amenés à évoluer au cours des prochains mois, et encore plus du fait du contexte encore incertain. Mais le recensement effectué auprès des opérateurs privés et publics indique une livraison potentielle de 1054 logements (issus d'opérations de 5 logements et plus) entre 2010 et 2011. Une partie du volume de logements programmés fait partie des opérations issues d'un glissement d'opérations initialement projetées en 2008 ou 2009 mais reportées en 2010 ou 2011 en attendant un contexte économique plus favorable. D'autres projets sont peut-être en cours de commercialisation mais la construction n'est pas encore engagée. Les prévisions se traduisent parfois en une toute autre réalité : le volume de livraisons envisagé en 2008 pour 2009-2010 s'élevait à 1553 logements ; mais seulement 707 logements ont été livrés en 2009.

**676 logements privés** dont plus de 90% dans la CAB et 65% à Belfort. Citons deux grosses opérations dans la seule ville de Belfort, notamment l'opération Coeur de Ville, rue Strolz avec 61 logements ou Les Terrasses de la Savoureuse situé à l'ERM avec 40 logements. Les programmes en projet issus des opérateurs nationaux sont aujourd'hui de taille plus réduite, ne dépassant pas la soixantaine de logement, (contre 120 logements rue des capucins en 2008, ou 137 logements rue des maraîchers en 2009).

**377 logements publics** dont 77% dans la CAB et moins de 20% à Belfort. Prenons comme exemple Néolia avec les 125 logements livrés des Prés du page, à Valdoie. Pour Territoire Habitat, les programmes en projet ou en cours de livraison en 2010 ne dépassent pas la trentaine de logements.

**256 parcelles** (dans les opérations de 5 lots et plus) devraient être livrées dans le département avant la fin de l'année 2011. Un tiers des parcelles en projet est développé par le groupe national Nexity avec 32 parcelles à Bessoncourt et 60 parcelles en projet à Dorans.

Localisation des opérations immobilières et foncières programmées à court terme



### 3.3. Les projets à plus long terme

Au delà de 2012, peu d'informations fiables peuvent encore être recueillies, mais le recensement effectué prévoit la livraison à partir de 2012 d'une dizaine d'opérations privées ou publiques de 5 logements et plus. Ces opérations représentent une centaine de logements exclusivement situés dans la CAB.

Concernant les opérations foncières, aucune opération de 5 lots et plus n'est recensée pour l'instant, mais il est évident que ce premier recensement se complètera dans les prochains mois.

	Projet 2010 - 2011			Projet 2012 et +		
	Logts privés	Logts publics	Parcelles	Logts privés	Logts publics	Parcelles
CAB	617	289	228	105	48	
dont Belfort	434	52		57	17	
CC de la Haute Savoureuse			5			
CC de la Vallée de la Bourbeuse	12		7			
CC du Pays sous Vosgiens	24	10	27			
CC du Sud Territoire	11	66	25			
CC du Tilleul		12	83			
Communes isolées	12		14			
<b>Total</b>	<b>676</b>	<b>377</b>	<b>256</b>	<b>105</b>	<b>48</b>	<b>0</b>

Source : Enquête AUTB

Par ailleurs, trois opérations importantes se dessinent dans le département :

- un éco-quartier de 120 à 170 logements à Belfort (quartier du Mont) au sein de la ZAC Techn'hom
- un éco-quartier de 200 à 300 logements à Danjoutin (secteur Grande Combe)
- un projet de quartier durable de 250 à 300 logements à Delle (projet de ZAC)

Décembre 2010



*L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort  
bilan 2009 et projets*



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
Centre d'Affaires des 4 As - BP 107  
90 002 BELFORT Cedex

Tel. : 03 84 46 51 51  
Fax : 03 84 46 51 50  
M.él. : [autb@autb.fr](mailto:autb@autb.fr)  
Site : [www.autb.fr](http://www.autb.fr)